

Gelsenkirchen - Erle

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und fünf Garagen in zentraler Lage

Αριθμός ακινήτου: 25075064



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 420.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 290 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 14 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 459 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ??? ??????

???????	25075064	???? ??????	420.000 EUR
?????????	ca. 290 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ??????		
?????????	14		
?????????? ???	7		
?????????		???????? ????????????	??????
?????????	6	??????	WC ????????????, ?????
????? ?????????????	1895		
????? ?????????????	5 x ??????		

Αριθμός ακινήτου: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ? ??????????	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	16.04.2026	????????? ????????????? ?????????	D
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ?????????? ??????????????	1896

Αριθμός ακινήτου: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen - Erle

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen - Erle**

**???** **?????** **?????????**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1896 präsentiert sich in massiver Bauweise mit insgesamt sechs Wohneinheiten und fünf Garagen auf einem 459 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Gebäude ist vollständig vermietet und überzeugt durch eine solide Bausubstanz sowie eine kontinuierliche Instandhaltung.

Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 289,59 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 32 m<sup>2</sup> und 75,92 m<sup>2</sup>. Die Einheiten sind funktional geschnitten und bieten zwei bis dreieinhalb Zimmer. Insgesamt umfasst das Gebäude 14 Wohnräume. Im Dachgeschoss befindet sich eine modernisierte Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> sowie ein angrenzender Trockenboden.

Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre mehrfach modernisiert. Zu den wichtigsten Erneuerungen zählen die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018, die Wärmedämmung des Daches (ca. 1985) sowie teils erneuerte Fenster (1978–2013). Die Elektrik wurde in den 1980er und 1990er Jahren erneuert und ist teilweise mit FI-Schutzschaltern ausgestattet.

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit rund 2.245 € (davon 1.985 € für Wohnungen und 260 € für Garagen), was einer jährlichen Gesamteinnahme von ca. 26.940 € entspricht.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. Die Mieterstruktur ist solide und die Wohnungen sind langfristig vermietet. Durch die kontinuierlichen Modernisierungen bietet die Immobilie ein hohes Maß an Bestandssicherheit und stellt eine attraktive Kapitalanlage mit stabilen Mieterträgen dar.

**Αριθμός ακινήτου: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen - Erle**

**?????????????? ???? ????????**

- **Drei-geschossige Massivbauweise**
- **Voll unterkellert**
- **5 Garagen (Waschbetonfertigaragen mit Stahlschwingtoren)**
- **Gaszentralheizung (Baujahr 2018) mit Flachheizkörpern**
- **Zentrale Warmwasserbereitung**
- **Kunststofffenster, doppelt verglast (überwiegend 1978–1981, teilweise 2013 erneuert)**
- **Dach wärmgedämmt (ca. 1985) mit Betondachsteinen**
- **Fassade straßenseitig verputzt und beige-weiß gestrichen**
- **Rückfassade mit Eternitplatten**
- **Oberböden in Laminat und Fliesen**
- **Modernisierte Bäder (2001–2020, ein Bad älteren Baujahrs)**
- **Holztreppenhaus mit Strukturputz in gepflegtem Zustand**
- **Elektrik überwiegend aus den 1980er/1990er Jahren (tlw. mit FI)**
- **Hinterhof größtenteils gepflastert**
- **Vermieteter Gartenanteil mit altem Baumbestand**

**Αριθμός ακινήτου: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen - Erle**

**???** **???** **???** **???????????**

**Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Gelsenkirchen-Erle, direkt an der Cranger Straße, der lebendigen Einkaufsstraße des Stadtteils. Hier reihen sich Geschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleister aneinander und bieten eine hervorragende Nahversorgung. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und Banken sind bequem fußläufig erreichbar.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Auch die Autobahnen A2 und A42 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet.**

**Die Lage kombiniert urbanes Leben mit hoher Alltagsqualität – ideal für Bewohner, die kurze Wege und ein lebendiges Umfeld schätzen.**

**Αριθμός ακινήτου: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen - Erle**

**????? ????????????**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Αριθμός ακινήτου: 25075064 - 45891 Gelsenkirchen - Erle**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Ronny Noy**

---

**Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen**

**Tel.: +49 209 - 94 76 858 0**

**E-Mail: [gelsenkirchen@von-poll.com](mailto:gelsenkirchen@von-poll.com)**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**